

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra obchodu a financí**



**Bakalářská práce**

**Tvorba metodiky účtování vybraných oblastí  
ve společenství vlastníků bytových jednotek**

**Lenka Kdýrová**

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Lenka Kdýrová

Provoz a ekonomika

Název práce

**Tvorba metodiky účtování vybraných oblastí ve společenství vlastníků bytových jednotek**

Název anglicky

**Creating the Methodology of Chosen Topics Accounting for Owners of Residential Units**

---

### Cíle práce

Cílem bakalářské práce je vytvořit metodiku účtování vybraných účetních okruhů u zvoleného společenství vlastníků bytových jednotek.

### Metodika

Bakalářská práce vychází z předpokladu systematického zpracování teoretických východisek pro vytvoření vlastní práce. Teoretická východiska budou zpracována na základě samostatného studia tematicky zaměřené odborné literatury a příslušných platných právních předpisů. Zpracováním teoretických východisek bude zpřesněn cíl práce, jehož dosažení bude předmětem vlastní části práce.

V části vlastní práce bude metodou analýzy, syntézy a komparace zpracována metodika účtování vybraných účetních okruhů u zvoleného subjektu v souladu s právními normami platnými v České republice. Obsah vlastní práce bude zaměřen na zpracování metodiky tvorby a užití dlouhodobých záloh a kalkulace a účtování provozních nákladů.

Výstupem bakalářské práce bude metodika účtování uvedených okruhů zpracovaná pro konkrétní účetní jednotku.

**Doporučený rozsah práce**

30 – 40 stran

**Klíčová slova**

společenství vlastníků bytových jednotek, účetnictví, metodika účtování, provozní náklady, dlouhodobé zálohy

---

**Doporučené zdroje informací**

BEZOUŠKA, Pavel a Ludmila PIECHOWICZOVÁ. Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny. Olomouc: ANAG, 2013. ISBN 978-80-7263-819-2.

ČÁP, Jiří. Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků. Praha: Wolters Kluwer, 2011. ISBN 9788073576691.

České účetní standardy č. 400 – 414 pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

DUREC, Martin. Účetnictví společenství vlastníků jednotek. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0260-0.

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví č. 504/2002 Sb. pro nepodnikatelské subjekty

---

**Předběžný termín obhajoby**

2017/18 LS – PEF

**Vedoucí práce**

Ing. Helena Čermáková, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra obchodu a financí

---

Elektronicky schváleno dne 8. 3. 2018

**Ing. Helena Čermáková, Ph.D.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 9. 3. 2018

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 14. 03. 2018

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Tvorba metodiky účtování vybraných oblastí ve společenství vlastníků bytových jednotek" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14. 3 2018

### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Heleně Čermákové Ph.D. za připomínky, cenné rady a trpělivý přístup v průběhu zpracování celé bakalářské práce.

Dále bych ráda poděkovala Ing. Simoně Kropáčkové (účetní a ekonomické poradkyni se zaměřením na účetnictví společenství vlastníků) za čas strávený konzultacemi nad problematickými okruhy SVJ a za poskytnutí významných praktických informací a studijních materiálů.

# **Tvorba metodiky účtování vybraných oblastí ve společenství vlastníků bytových jednotek**

## **Souhrn**

Tato bakalářská práce obsahuje souhrn nejdůležitější právní legislativy a zákonů vztahujících se ke společenství vlastníků jednotek. V úvodu se pojednává nejen o historickém vývoji, ale i o vzniku a zániku společenství, o právech a povinnostech vlastníků.

Kapitola vlastní práce je zaměřena na účetnictví reálného Společenství vlastníků jednotek Francouzská 3, Praha 2, a s tím související nejběžnější účetní případy, s kterými se potýkají všechna společenství vlastníků.

Dále je zde objasněna problematika krátkodobých a dlouhodobých záloh, metodika ročního vyúčtování provozních a topných nákladů včetně popisu příslušných účetních operací.

Závěr je věnován roční účetní závěrce, jejímu sestavení, jsou zde popsány postupy a veškeré náležitosti účetní závěrky a další související úkony jako je její zveřejnění v soudním rejstříku.

**Klíčová slova:** účetnictví společenství vlastníků, vyúčtování provozních a topných nákladů, krátkodobé a dlouhodobé zálohy, roční účetní závěrka

# **Creating the Methodology of Chosen Topics Accounting for Owners of Residential Units**

## **Summary**

This Bachelor thesis contains a summary of the most important legal legislation and laws related to fellowship of unit owners. Its preface is about not only a historical development but also about formation and extinction of such fellowships including rights and obligations of owners.

The chapter "Own work" is focused on accountancy of a real and existing fellowship of unit owners named Francouzská<sup>3</sup>, Prague<sup>2</sup> and to related the most common accounting cases which almost all fellowship of unit owners are dealing with.

Further it is clarified a problematics of short and long term down payments, methodology of annual billing of operating and heating costs including description of relevant accounting operations.

Conclusion is dedicated to annual financial statements, its creation and to further related operations as its publication in the Court Registry.

**Keywords:** Accountancy of fellowship of owners, annual billing of operating and heating costs, short and long term down payments, annual financial statements

# Obsah

<b>1 Úvod</b> .....	<b>7</b>
<b>2 Cíl práce a metodika</b> .....	<b>8</b>
2.1 Cíl práce .....	8
2.2 Metodika .....	8
<b>3 Teoretická východiska</b> .....	<b>9</b>
3.1 Historický vývoj vlastnictví bytů .....	9
3.1.1 Významné modely zákona o vlastnictví bytů .....	10
a) Zákon č. 103/2000 Sb.....	10
b) Zákon č. 451/2001 Sb.....	11
c) Zákon č. 171/2005 Sb.....	11
3.2 Společenství vlastníků jednotek v platné právní úpravě .....	12
3.2.1 Bytová jednotka a společné části domu .....	12
3.2.2 Společenství vlastníků jednotek.....	12
3.2.3 Vznik SVJ .....	13
3.2.4 Zápis SVJ do rejstříku společenství vlastníků jednotek .....	13
3.2.5 Zánik SVJ .....	15
3.3 Účetnictví SVJ .....	15
3.3.1 Náklady, výnosy .....	16
3.3.2 Časové rozlišení .....	17
3.3.3 Účtová osnova, účetový rozvrh .....	17
3.3.4 Účetní závěrka .....	19
3.3.5 Uzávěrkové účetní operace .....	20
3.3.6 Zpráva o hospodaření.....	21
3.4 Krátkodobé a dlouhodobé zálohy .....	21
3.4.1 Krátkodobé zálohy .....	22
3.4.2 Dlouhodobé zálohy .....	23
3.4.3 Topné náklady.....	23
3.5 Daňová problematika .....	24
3.5.1 Daň z příjmů právnických osob .....	24
3.5.2 Daň z přidané hodnoty .....	25
3.5.3 Daň z nemovitosti .....	25
3.6 Souhrn právní úpravy .....	25
3.6.1 Přehled zákonů.....	25
3.6.2 Vybraná ustanovení zákona o účetnictví vztahující se k SVJ .....	26



<b>4</b>	<b>Vlastní práce .....</b>	<b>27</b>
4.1	Představení vybraného subjektu.....	27
4.2	Změny metodiky účtování.....	28
4.3	Příspěvky a zálohy .....	28
4.3.1	Krátkodobé zálohy (účet 324).....	29
4.3.2	Dlouhodobé zálohy (účet 955).....	29
4.3.3	Předpis úhrad – paušální položky .....	31
4.4	Roční vyúčtování .....	31
4.4.1	Roční vyúčtování a související účetní případy .....	34
4.4.2	Časové rozlišení PN a TN.....	34
4.5	Zpracování účetní závěrky .....	35
<b>5</b>	<b>Výsledky a diskuse .....</b>	<b>38</b>
<b>6</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>40</b>
7.1	Seznam použité literatury.....	40
7.2	Ostatní zdroje .....	41
<b>8</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>42</b>

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Měsíční předpis krátkodobých záloh.....	29
Tabulka 2: Účetní předpis dlouhodobých záloh .....	30
Tabulka 3: Účtování dlouhodobých záloh .....	30
Tabulka 4: Předpis služeb - paušál .....	31
Tabulka 5: Původní nevyhovující vyúčtování provozních nákladů 2015.....	31
Tabulka 6: Roční vyúčtování provozních a topných nákladů 2016.....	33
Tabulka 7: Roční vyúčtování krátkodobých záloh (analytické účty) .....	34
Tabulka 8: Roční vyúčtování topných nákladů (analytické účty) .....	34
Tabulka 9: Časové rozlišení PN.....	35
Tabulka 10: Časové rozlišení TN .....	35
Tabulka 11: Původní formulář pro Výkaz zisku a ztráty, který byl součástí roční účetní závěrky 2015.....	36
Tabulka 12: Původní formulář Rozvaha, který byl součástí účetní závěrky 2015 .....	37

## **Použité zkratky**

SVJ	Společenství vlastníků bytových jednotek
ZoVB	Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů
NV 366	Nařízení vlády 366/2013 Sb.
Sb.	Sbírky
ZÚ	Zákon o účetnictví
MD	Má dáti
TN	Topné náklady
PN	Provozní náklady

# 1 Úvod

## Proč právě účetnictví společenství vlastníků?

Společenství vlastníků bytových jednotek (dále jen SVJ) je statutárním orgánem, který se řídí řadou právních předpisů určených především pro neziskové organizace. V této bakalářské práci je zmíněn souhrn právní úpravy rozvádějící problematiku účetnictví, stanovující pravidla pro rozúčtování nákladů, řeší problémy bytového vlastnictví, daňových postupů a dalších sporných oblastí, které jsou s tímto tématem spjaté.

Nejpodrobněji jsou rozvedeny nejdiskutovanější právní předpisy zabývající se účetnictvím a ekonomickou správou SVJ, která obnáší řešit nejen běžné provozní účetní případy, sestavování účetních závěrek, ale i zpracování vyúčtování jak záloh na správu domu, tak i záloh na služby.

S ekonomickou správou nemovitostí souvisí spousta úkonů a administrativy, která zahrnuje evidenci vlastníků případně nájemníků, výpočet předpisu záloh, příspěvků na dlouhodobé zálohy a dalších služeb. Důležitým úkolem správy nemovitostí je též evidence zálohových plateb od vlastníků, zpracování ročního vyúčtování záloh, vypořádání přeplatků a nedoplatků, což obnáší nejen mimosoudní vymáhání pohledávek, ale i přípravu podkladů pro soudní vymáhání.

Další významnou náplní ekonomické správy je vedení kompletní účetní evidence dle platných zákonů, vedení účetních knih přijatých a vydaných faktur, evidence plateb, kontrola nákladů na provoz objektu, kontrola účetních dokladů, úhrada závazků, sestavení účetní závěrky a vypracování inventarizace, daňových přiznání, čerpání dlouhodobých záloh a také zpracování podkladů pro tvorbu rozpočtu SVJ na další období.

Informace pro tuto práci byly získávány z účetnictví vybraného subjektu, které jakožto autorka bakalářské práce pro vybraný subjekt sama vedu, a dále jsem čerpala z literární rešerše, či ze školení, které jsem na toto téma absolvovala.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem bakalářské práce je vytvořit metodiku účtování vybraných účetních okruhů u zvoleného společenství vlastníků bytových jednotek.

### **2.2 Metodika**

Bakalářská práce vychází z předpokladu systematického zpracování teoretických východisek pro vytvoření vlastní práce. Teoretická východiska budou zpracována na základě samostatného studia tematicky zaměřené odborné literatury a příslušných platných právních předpisů. Zpracováním teoretických východisek bude zpřesněn cíl práce, jehož dosažení bude předmětem vlastní části práce. V části vlastní práce bude metodou analýzy, syntézy a komparace zpracována metodika účtování vybraných účetních okruhů u zvoleného subjektu v souladu s právními normami platnými v České republice. Obsah vlastní práce bude zaměřen na zpracování metodiky tvorby, užití dlouhodobých záloh, kalkulace a účtování provozních nákladů. Výstupem bakalářské práce bude metodika účtování uvedených okruhů zpracovaná pro konkrétní účetní jednotku.

### **3 Teoretická východiska**

Jaký byl historický vývoj vlastnictví bytů a jaká právní úprava a související legislativa je spojena s touto oblastí, o tom pojednává následující kapitola.

#### **3.1 Historický vývoj vlastnictví bytů**

Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů (dále jen „ZoVB“), byl prvním právním předpisem na našem území, ve které byla řešena zejména otázka bytového vlastnictví (1).

Po roce 1989 vyvstala ve spojení s ekonomickou transformací potřeba nové právní úpravy, která by odpovídaly požadavkům tržní ekonomiky a v co nejširší míře by uspokojila potřeba společnosti (2).

Předloha zákona o vlastnictví bytů z roku 1992 se jako první pokusila tuto situaci řešit, nicméně tehdeším Federálním shromážděním ČSFR nebyla bohužel neschválena. Nájemci bytů či nebytových prostor i široká veřejnost, změna přišla až v roce 1994, kdy Parlament ČR schválil zákon č. 72/1994 Sb. upravující některé spoluvlastnické vztahy zejména k bytům či nebytovým prostorům a doplňující některé zákony, například zákon o vlastnictví bytů (dále jen „ZoVB“). Účinnosti nabyl tento zákon 1. května 1994 a i přes veškeré nedostatky a problematická ustanovení vznikl právní základ pro nabývání vlastnického práva k bytům, nakládání s byty či nebytovými prostory.

Privatizace bytového fondu, dokončení převodu družstevních bytů či postupně vzrůstající trh s nemovitostmi v nových společenských poměrech kladl důraz na nezbytnost vzniku nové právní úpravy (1).

Prodej bytů nebo nebytových prostor za použití nově přijatého ZoVB byl zejména další eventualitou, jak privatizovat daný bytový fond. Před přijetím této nové právní normy byla možnost uskutečnit prodej nemovitosti do vlastnictví právnické osoby, kterou tvořili především dosavadními nájemci, případně prodej celého domu těmto nájemcům do podílového spoluvlastnictví (3).

### 3.1.1 Významné modely zákona o vlastnictví bytů

Přijatý ZoVB byl spjat s výraznými nedostatky, které se především dotkly prvních vlastníků jednotek a i přes několikeré pokusy o jejich odstranění zejména prostřednictvím přijatých novel se s nimi jednotliví vlastníci a soudy doposud potýkají.

#### a) Zákon č. 103/2000 Sb.

Tento zákon byl sice vnímán jako významná novela, nicméně jeho výrazným nedostatkem byl problém s domáháním se nároku na převod družstevních jednotek do osobního vlastnictví, nedostatečné definování vzájemných povinností a práv mezi vlastníky bytových jednotek a správcem, nekomplexnost úpravy smlouvy o výstavbě, úprava vzniku vlastnictví bytové jednotky aj. (4).

Společenství vlastníků jednotek nemělo dle původního znění ZoVB povahu právnické osoby ani způsobilost k povinnostem a právům, jak je to u právnické osoby běžné. Ustanovení § 10 odst. 1 původního znění ZoVB umožňovalo jediný postup pro případ nabytí právní způsobilosti: *„Vlastníci jednotek se spolu mohou dohodnout, že zřídí právnickou osobu podle zvláštního zákona, jejímž účelem bude zejména správa společných částí domu“* (5). Touto právnickou osobou mohla být společnost s ručením omezeným, družstvo či akciová společnost, pro dosažení záměru ZoVB byla však tato forma nevhodná.

*„Pokud vlastníci jednotek zřídili právnickou osobu, plnila povinnosti správce tato právnická osoba“* (5). V tomto případě měla být hlavní činností správa společných prostor v domě. V situaci, kdy vlastníci jednotek právnickou osobu nezaložili, pro výkon správy domu byl stanoven konkrétní správce.

Výše zmíněná novela zákona č. 103/2000 Sb., nabyla svoji účinnosti dne 1. 7. 2000 a měla zcela zásadní vliv na změnu pojetí SVJ. Bezprostředně po přijetí zákona vyvstaly nesouhlasné projevy a byla vznesena řada připomínek. V nové úpravě nebyl spatřován důvod pro vznik dané právnické osoby přímo ze zákona, která by měla být oprávněna k jednáním ve všech bodech související s provozem, správou či opravami společných částí objektu (6).

Skupinu poslanců Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR nakonec vedly tyto a další důvody k podání návrhu Ústavnímu soudu na zrušení některých jeho ustanovení.

Ústavní soud dne 13. března. 2001 tuto žádost zamítl a potvrdil zejména to, že princip tzv. kondominia jako právnické osoby je v souladu s Ústavou ČR a koresponduje zejména s úpravami v ostatních vyspělých státech (7).

#### **b) Zákon č. 451/2001 Sb.**

Tento zákon zveřejněný ve Sbírce zákonů ČR pod č. 451/2001 je považován za technickou novelu zákona č. 103/200 Sb., kdy cílem této nové úpravy bylo nahradit zejména poměrně složitou a nákladné uspořádání společenství vlastníků jednotek s více přízpusobivou a pružnou variantou. Společenství, jež byla v dřívější době zapsána do obchodního rejstříku, soud zcela automaticky bez jakéhokoliv předešlého návrhu vymazal a zapsal jej do rejstříku společenství. K tomuto zápisu nebylo zapotřebí dokládat ověřené kopie listin, které by prokazovaly nabytí vlastnického práva k určitým jednotkám a spolu s notářským zápisem o daném průběhu prvního jednání shromáždění a se schválenými stanovami postačovalo jen doložit výpis z katastru nemovitostí pro určitý dům (9).

#### **c) Zákon č. 171/2005 Sb.**

K dalším významným novelám ZoVB lze zahrnout zákon publikovaný ve Sbírce zákonů pod č. 171/2005. Tato novela byla orientována zejména na způsob rozhodování SVJ, které bylo upraveno v § 11 odst. 5 a souviselo s rozhodováním o stavebních pracích. Jednalo se především o případy, kdy byl nutný souhlas všech vlastníků jednotek a velice často docházelo k situacím, kdy jen jediný vlastník mohl bránit důležitým opravám, údržbě či důležitým rekonstrukcím (9).

Aby k výše zmíněným situacím již nedocházelo, byl stanoven souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotky. Tato změna v legislativě byla velice přínosná především v případě modernizace objektu, stavebních úprav, běžných oprav či rekonstrukce domu. Tyto aktivity však bylo možné provést za předpokladu, že se nezmění vnitřní uspořádání daného domu, které by mělo vliv na velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, v opačném případě je nutný souhlas všech vlastníků zúčastněných jednotek (2).



## **3.2 Společenství vlastníků jednotek v platné právní úpravě**

Další kapitola se zabývá pojmy, jakými jsou například byt, nebytový prostor, vysvětluje problematiku vzniku a zániku vlastnictví.

### **3.2.1 Bytová jednotka a společné části domu**

Ustanovení §2 písm. h) ZoVB stanoví, že jednotkou se rozumí byt, nebytový prostor, rozestavěný byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu.

Nabízejí se dva způsoby, jak se stát vlastníkem nějaké jednotky. Vlastnictví jednotky lze nabýt její výstavbou na základě písemně uzavřené smlouvy o výstavbě dle § 17 a 18 ZoVB, druhou možností je nabytí vlastnictví dané jednotky určitými právními úkony vlastníka stávající budovy dle § 4 a 5 ZoVB.

Jedním ze základních způsobů vzniku vlastnictví jednotky a společných částí domu prohlášení vlastníka budovy, kde se předpokládá, že dům, byt, nebytový prostor v domě umístěné podléhají režimu ZoVB. Na základě § 1 odst. 4 ZoVB lze prohlášení vlastníka budovy realizovat pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor. „*Obecně nelze vlastníkově budovy uložit povinnost učinit prohlášení vlastníka budovy, a to ani rozhodnutím soudu*“ (4).

Je znám případ, kdy v návaznosti na výše uvedené soud současně v jednom rozsudku prohlásil: *Má-li však bytové družstvo podle § 23 odst. 2 ZoVB povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu, vyplývá z této povinnosti, že je povinno provést i všechny úkony, které musí převodu předcházet, tedy i učinit písemné prohlášení vlastníka budovy podle § 5 (nyní § 4) ZoVB*“(4). Z uvedeného vyplývá, že prohlášení je v podstatě pro určité vlastníky budovy povinností.

### **3.2.2 Společenství vlastníků jednotek**

Dle ustanovení § 18 odst. 2 písm. d) OZ se právnickou osobou rozumí osoba, která je způsobilá k výkonu práva, a způsobilá zavazovat se ve věcech souvisejících se správou, provozem či opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat i činnosti v rozsahu

ZoVB a další činnosti, které souvisejí se správou společných částí domu, které jsou k dispozici i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství vlastníků má tak zvanou omezenou působnost a speciální subjektivitu, což znamená, že má jen taková práva a povinnosti, která jsou pouze předmětem jeho činnosti (1).

### 3.2.3 Vznik SVJ

SVJ vzniká pro účely správy společných částí domu a dalším činnostem vyplývající z ZoVB, a to v domě, kde je minimálně pět bytových jednotek, kde alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků (2).

Vznik SVJ nastává dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, nebo i jiné listiny osvědčující vlastnické vztahy k jednotce. V případě, že nastane změna vlastníka dané jednotky jiným způsobem než na základě smlouvy, vzniká zde pro vlastníka, který tímto způsobem vlastnictví nabyt, oznamovací povinnost vůči původnímu vlastníkovi budovy.

K dalším důležitým dokumentům patří např. rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví. Při jakémkoliv převodu jednotky má důležitou roli Katastrální úřad, kterému v této záležitosti § 9 odst. 3 ZoVB ukládá oznamovací povinnost. Pro účely vzniku společenství je pak velice důležitý den doručení listiny s vkladovou doložkou. Tento den je tedy pokládán za den vzniku společenství (3).

### 3.2.4 Zápis SVJ do rejstříku společenství vlastníků jednotek

SVJ se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného krajským či městským soudem. I na nezapsané společenství se však nahlíží jako na existující subjekt, jež má právo činit právní úkony.

Zákon ukládá zapsat do rejstříku následující údaje:

- a) název společenství,
- b) sídlo společenství a jeho identifikační číslo,
- c) den vzniku společenství,
- d) orgány společenství,
- e) jména členů výboru, nebo jméno pověřeného vlastníka.

Velice důležité je řádné zapsání sídla právnické osoby způsobem, z kterého lze jednoznačně určit přesnou adresu sídla. Pokud se v budově nachází více vchodů, a bylo ji tak přiděleno více popisných čísel, ze zápisu musí jasně vyplývat, ve kterém vchodě, tedy pod jakým číslem popisným, se sídlo právnické osoby nachází. Toto ustanovení se vztahuje i na společenství vlastníků jednotek (10).

K návrhu na zápis jsou vyžadovány následující přílohy:

- a) výpis z katastru nemovitostí pro dům s byty a nebytovými prostory,
- b) notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění, na níž byly schváleny stanovy společenství a zvoleny orgány společenství, včetně listiny, která osvědčuje přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi,
- c) schválené stanovy společenství.

Vnitřní právní režim SVJ upravuje základní dokument, kterým jsou stanovy SVJ. Situace, kdy v okamžiku vzniku SVJ ještě nejsou k dispozici vlastní stanovy SVJ, je ošetřena § 9 odst. 10 ZoVB, kterým je vláda zmocněna vydávat tzv. vzorové stanovy (2).

Mezi povinné náležitosti stanov v souladu s § 9 odst. 14 ZoVB patří:

- a) sídlo společenství a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a musí v něm být obsaženo slovo „společenství“,
- b) způsob úhrady nákladů spojených se správou domu,
- c) předmět činnosti, kterým je správa domu,
- d) způsob nakládání s majetkem společenství,
- e) orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání,
- f) práva a povinnosti členů společenství.

Lhůta pro podání návrhu na zápis SVJ do rejstříku společenství je stanovena na šedesát dnů po zvolení výboru nebo pověřeného vlastníka. Na tuto lhůtu se však nahlíží jako na pořádkovou a pokud dojde k uplynutí této lhůty, nejedná se o zánik podat návrh na daný zápis do rejstříku.

### 3.2.5 Zánik SVJ

Podle ustanovení § 9 odst. 15 ZoVB zaniká společenství zejména dnem zániku domu či v případě, kdy vlastníci všech jednotek v domě uzavřou určitou dohodu spočívající ve změně vlastnictví daných jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy.

Předpokladem je sepsání dohody ve formě notářského zápisu. Vlastnictví jednotek a podílové spoluvlastnictví budovy zaniká vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí dle výše zmíněné dohody. Velikost spoluvlastnických podílů na dané budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech daného domu. O dalším případě zániku společenství pojednává § 5 odst. 7 ZoVB, jedná se o případ, kdy se jedna osoba stane jediným vlastníkem všech jednotek v domě a svým rozhodnutím by tak narušila vymezení daných jednotek v domě a změnila vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. V tomto případě musí dojít rovněž k řádnému notářského zápisu a vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy. Posledním teoretickým způsobem zániku SVJ je fyzická likvidace domu, např. z důvodu úředně nařízené demolice nebo přírodní katastrofy (4).

## 3.3 Účetnictví SVJ

Účetnictví společenství vlastníků jednotek se řídí zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podrobněji ho rozvádí vyhláška č. 504/2012 závazná pro neziskové účetní jednotky, která upravuje způsob účtování neziskových organizací a stanovuje způsob účtování dle směrné účtové osnovy pro neziskové organizace. SVJ musí dodržovat zásady zakotvené v Českých účetních standardech č. 401 až 414, které jsou určeny pro účetní jednotky, u nichž hlavním předmětem činnosti není podnikání.

Zákon o účetnictví v §1 jmenuje typy účetních jednotek, které mohou účtovat v systému jednoduchého účetnictví. Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků se v tomto seznamu nenachází, je povinno účtovat v systému podvojného účetnictví (25).

SVJ je povinno vést účetnictví od svého vzniku, účetním obdobím je kalendářní rok (11).

Kromě podvojného účetnictví, které je pro svou praktičnost a přehlednost většími účetními jednotkami upřednostňováno, zákon umožňuje SVJ vést účetnictví také ve zkráceném rozsahu, kde o základních principech jeho vedení pojednává § 13a zákona o účetnictví. V tomto případě je nutno dodržovat určité postupy, kdy se používají pouze skupinové syntetické účty dle závazné účtové osnovy uvedené v příloze č. 3 příslušné vyhlášky, účtování v deníku je možno spojit s účtováním v hlavní knize, k rozvahovému dni nemusejí používat oceňování dle § 25 odst. 3, dále se jich netýká ustanovení § 26 odst. 3 o tvorbě rezerv a opravných položek a účetní závěrku lze sestavit ve zkráceném rozsahu.

Účetnictví ve zkráceném rozsahu je především určeno malým případně některým středním podnikatelům z řad fyzických osob, nevýdělečným organizacím provozujícím obecně prospěšnou činnost a organizacím a institucím státu nebo obecní samosprávy, kde zachycení činnosti není náročné jak po stránce rozsahu účtů, tak po stránce složitosti účetních případů.

### **3.3.1 Náklady, výnosy**

Náklady SVJ lze evidovat dvěma způsoby a to rozvahovým a výsledkovým. Vzhledem k tomu, že SVJ většinou nevlastní žádný majetek, rozvahový způsob spočívá v účtování nákladů na opravy a udržování společných částí domu na účet záloh na správu.

Pokud náklady souvisejí přímo s činností SVJ, používají se účty 5. účtové třídy, jedná se tedy o výsledkový způsob účtování nákladů. Jsou zde například zachyceny náklady na opravy, které se následně zaúčtují do výnosů oproti zálohám vlastníků. Pro náklady na služby (vodné stočné, dodávka energie) je určen účet 315 – Poskytnuté zálohy.

SVJ eviduje různorodé náklady, o kterých se zmíním jen krátce, jelikož zde žádné úpravy nebyly nutné. Mezi nejběžnější patří účet 511 – Opravy a udržování, 568 – Bankovní poplatek, 518 – Služby (například právní). Náklady se pak vyúčtují v ročním vyúčtování oproti zálohám dle výše podílů a dnů užívání (20).

Právní úprava nijak blíže nespécifikovala, co je a není příjmem a souvisejícím nákladem SVJ jako účetní jednotky, v praxi v důsledku této nedostatečné legislativy docházelo k značným odchýlkám v účtování na nákladové a výnosové účty, či se bylo možno setkat i se společenstvími, která účtovala pouze rozvahově s výjimkou účtování

bankovních poplatků a přijatých úroků. Tuto situaci řeší nová právní úprava v § 16 NVBS, která v souladu se zákonem o účetnictví a příslušným prováděcím předpisem (20).

### **3.3.2 Časové rozlišení**

Jednou ze základních účetních zásad je účtování nákladů a výnosů zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisejí.

Náklady a výnosy, které se týkají budoucích období se časově rozlišují ve formě:

- a) nákladů příštích období (např. účet 381), kde bude zachycen náklad týkající se až dalšího účetního období (pojištění)
- b) výdajů příštích období (např. účet 383), kdy je známa výše nákladu, ale ještě nedošla příslušná faktura, která bude zaúčtována až v následujícím účetním období (spotřeba energie).

Výnosy a příjmy, které se týkají budoucích období se časově rozlišují ve formě:

- a) výnosů příštích období (účet 384), kde bude zachycen výnos týkající se až dalšího účetního období (dopředu zaplacené nájemné nájemcem společných prostor),
- b) příjmů příštích období (účet 385), kdy známe výši výnosu, ale faktura bude zaúčtována až v následujícím účetním období (úrok z poskytnuté půjčky) (23).

### **3.3.3 Účtová osnova, účtový rozvrh**

Směrná účtová osnova pro SVJ je k dispozici v příloze č. 3 k vyhlášce č. 504/2002 Sb., je společná pro všechny neziskové organizace, nespécifikuje tak blíže účetní osnovu pro SVJ (Příloha E).

Účtový rozvrh vychází z účtové osnovy pro neziskové organizace a jedná se o soupis účtů potřebných k zaúčtování všech účetních operací a k sestavení účetní závěrky v dané účetní jednotce. Účty lze v průběhu účetního období dle potřeby doplňovat, v případě, že se v novém účetním období neprovádějí žádné změny, není potřeba sestavovat nový.

## Účtové třídy (příloha č. 3 k vyhlášce č. 504/2002 Sb.)

### **Účtová třída 0 - Dlouhodobý majetek**

Dlouhodobý majetek (podobně jako ostatní majetkové složky) se účtuje do aktiv účetní jednotky a zahrnuje dlouhodobý **hmotný** majetek, dlouhodobý **nehmotný** a dlouhodobý **finanční** majetek. Nutno podotknout, že SVJ může nabývat majetek pro účely, které souvisejí se správou domu, jeho provozem a opravami (21). Za majetek SVJ nelze považovat samotný dům, ani jeho společné prostory, jelikož patří výhradně samotným vlastníkům.

### **Účtová třída 1 – Zásoby**

Zásoby jsou oběžným majetkem a patří sem materiál, nedokončená výroba, polotovary, výrobky, zvířata a zboží.

### **Účtová třída 2 - Finanční účty**

V této účtové třídě účtujeme o krátkodobém finančním majetku a o krátkodobých bankovních úvěrech, kde hlavním charakteristickým rysem finančního majetku je zejména jeho vysoká likvidita, předpokládaná doba splatnosti nepřesahuje jeden rok.

### **Účtová třída 3 - Zúčtovací vztahy**

Tyto vztahy vznikají při styku účetní jednotky s vnitřním a vnějším okolím, zachycují se zde vztahy se zaměstnanci, odběrateli, dodavateli, finančním úřadem a dalšími institucemi, kde výsledkem jsou pohledávky či závazky.

### **Účtová třída 5 - Náklady na činnosti organizace**

Zde jsou náklady a výdaje evidovány v podrobném členění (spotřeba materiálu, energie, prodej zboží, cestovní náklady, služby, mzdové náklady...).

Účty 5. třídy patří do výsledkových účtů, evidence nákladů tak poskytuje potřebné důležité informace k dalšímu rozhodování a řízení z hlediska běžné činnosti. Náklady se zásadně účtují do účetního období, se kterým časově i věcně souvisejí.

## **Účtová třída 6 - Tržby za vlastní výkony a zboží**

Obdobně jako náklady evidujeme podrobně i výnosy (výnosy ze služeb, z prodaného zboží, členské příspěvky, dotace atd.), jedná se též o výsledkové účty. O výnosech se účtuje v okamžiku vzniku nároku (vystavená faktura) a zde také platí pravidlo časového rozlišení.

## **Účtová třída 9 - Vlastní jmění, fondy, výsledek hospodaření, rezervy, dlouhodobý úvěr**

### **a půjčky, závěrkové a podrozvahové účty**

Zde jsou zachyceny účetní případy o rezervách, výsledku hospodaření, dlouhodobých úvěrech a o otvírání a zavírání účetních knih (20).

### **3.3.4 Účetní závěrka**

Účetní závěrka je sestavena v návaznosti na § 18 a § 19 zákona o účetnictví. Požadavky na účetní závěrku účetních jednotek jsou stanoveny § 3 vyhlášky č. 504/202 Sb. a musí zahrnovat následující výkazy a dokumenty:

- a) Rozvaha: výkaz vypovídající o majetku účetní jednotky (příloha č. 1 vyhlášky 504/2002 Sb.) a zahrnuje tyto položky aktiv a pasiv: dlouhodobý nehmotný majetek, dlouhodobý hmotný majetek, dlouhodobý finanční majetek (tj. prostředky na běžném účtu a v pokladně), oprávkky, zásoby, pohledávky (311 – Odběratelé) a závazky (321 – Dodavatelé), zálohy (324 – Krátkodobé zálohy od vlastníků, 955 – Dlouhodobé zálohy od vlastníků), krátkodobý finanční majetek, vlastní jmění, výsledek hospodaření, rezervy ostatní aktiva a pasiva. Pokud SVJ vykazuje zisk, převede se na účet nerozdělený zisk/ztráta minulých let.
- b) Výkaz zisku a ztráty: utříděné náklady a výnosy a výsledek hospodaření (příloha č. 2 vyhlášky 504/2002 Sb.)
- c) Příloha: doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

*„Zákon o účetnictví též stanovuje náležitosti, které musí účetní závěrka obsahovat:*

- a) *obchodní firma nebo název účetní jednotky a sídlo,*
- b) *identifikační číslo, pokud je má účetní jednotka přiděleno,*



- c) *právní forma účetní jednotky,*
- d) *předmět podnikání nebo jiné činnosti, případně účel, pro který byla zřízena,*
- e) *rozvahový den (§ 19 odst. 1) nebo jiný okamžik, k němuž se účetní závěrka sestavuje (§ 19 odst. 3),*
- f) *okamžik sestavení účetní závěrky, a musí k ní být připojen podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam účetní jednotky; připojením uvedeného podpisového záznamu se považuje účetní závěrka za sestavenou“ (11).*

*„Účetní jednotka sestavuje účetní závěrku v plném rozsahu, pokud však není povinnost mít ověřenou účetní závěrku auditorem, lze sestavit účetní závěrku ve zkráceném rozsahu. Účetní jednotky sestavují účetní závěrku k rozvahovému dni, kterým je den, kdy uzavírají účetní knihy“ (11).*

Pokud je účetní závěrka sestavena ve zjednodušeném rozsahu, členění údajů rozvahy a výkazu zisku a ztrát je stručné (§5 odst 4 a §6 odst 2 PVZU). Rozsah údajů v příloze účetní závěrky však zůstává beze změny, obsah není nijak zjednodušen (§30 PVZU).

Účetní závěrka musí být schválena shromážděním vlastníků jakožto nejvyššího orgánu společnosti, za schválenou se považuje v případě, že ji schválí nadpoloviční většina přítomných hlasů a za předpokladu, že shromáždění je usnášení schopné (19).

Z ustanovení § 21 a odst. 1 ZÚ vyplývá povinnost SVJ zveřejnit účetní závěrku uložením do sbírky listin vedené příslušným rejstříkovým soudem, a to tak, že nemusí zpravidla zveřejňovat výkaz zisku a ztráty, stačí zveřejnit pouze rozvahu a přílohu (20).

### **3.3.5 Uzávěrkové účetní operace**

Nežli však dojde k sestavení účetní závěrky, je nezbytné provést určité účetní případy, které souvisejí s koncem účetního období. U standardního SVJ se především jedná o následující kroky:

- a) časové rozlišení nákladů a výnosů,
- b) zaúčtování předpokládaného pojistného plnění,
- c) zachycení účetních dopadů dluhů vlastníků,

- d) zaúčtování příspěvků vlastníků na správu domu a pozemku,
- e) zaúčtování inventarizačních rozdílů.

Inventura může být fyzická (hotovost v pokladně) nebo dokladová (v případě, že nelze provést fyzickou inventuru). V rámci procesu inventarizace se pozornost soustředí především na kontrolu následujících účtů:

- a) zůstatek v pokladně (účet 211),
- b) zůstatek na bankovním účtu (účet 221),
- c) účet 311 - Odběratelé,
- d) účet 321 – Dodavatelé,
- e) účet 511 - Opravy a udržování.

Po provedení všech výše zmíněných úkonů, kterými jsou kontroly účtů a inventarizace, je sestavena účetní závěrka a na konec jsou uzavřeny účetní knihy a zůstatky účtů jsou převedeny na uzávěrkové účty 962 – Konečný účet rozvažný a 963 – Účet výsledku hospodaření. U SVJ je však výsledkem hospodaření zpravidla 0,- Kč, což je v souladu s principy účtování (20).

### **3.3.6 Zpráva o hospodaření**

RNDr. Ivan Brychta tvrdí, že vzhledem k tomu, že SVJ nemá povinnost nechat ověřovat účetní závěrku auditorem, neboť kritéria pro povinný audit uvedená v § 20 ZU, jsou nastavena příliš vysoko (aktiva nad 40 mil. Kč, roční úhrn čistého obrátu nad 80 mil. Kč nebo průměrný přepočtený stav zaměstnanců nad 50). Z uvedeného vyplývá, že by se SVJ neměla tudíž týkat povinnost zpracovat zprávu o hospodaření či výroční zprávu, jejímž cílem je uceleně a komplexně informovat vlastníky o činnosti a stávající hospodářské situaci (19).

## **3.4 Krátkodobé a dlouhodobé zálohy**

Zákon č. 72/1994 Sb. upravuje některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňuje některé zákony o vlastnictví bytů. S tímto tématem jsou také spojené příspěvky na úhradu nákladů a služeb, které jsou vybírány formou záloh v pravidelných intervalech (nejčastěji měsíčně).

### 3.4.1 Krátkodobé zálohy

Krátkodobá záloha je taková, jejíž doba použití je kratší než jeden rok. Tedy jde zpravidla o opakující se platby (pojištění, revize, pravidelné výdaje různého druhu, kancelářské potřeby, vedení účetnictví atd.) (13).

Z ustanovení § 1180 OZ vyplývá, že vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.

Obecnými klíči pro rozvržení výše příspěvků je kritérium podílů na společných částech domu a kritérium rovného podílu za každou jednotku (20).

Občanský zákoník ve svém ustanovení § 1180 rozlišuje náklady na správu domu a náklady vlastní správní činnosti.

Zálohy na správu domu a pozemku, kde se za náklady považují veškeré náklady, které jsou spojené výlučně s provozem a údržbou společných částí domu. Tyto náklady se rozúčtovávají zpravidla mezi vlastníky jednotek podle velikosti jejich podílu na společných částech.

Náklady vlastní správní činnosti jsou mezi vlastníky jednotek zpravidla rozdělovány rovným dílem, tedy nikoli podle velikosti podílů na společných částech (náklady na právní služby, vedení účetnictví, vyúčtování nákladů...).

Jelikož však ze zákona nevyplývá, zda výše zmíněný způsob rozúčtování je kogentní, veřejnost se přiklání k dispozitivnosti daného ustanovení, tzn., že pokud dojde ze strany shromáždění k ustanovením, která jsou schválena ve stanovách společenství, lze zákonem stanovené klíče pro rozúčtování krátkodobých záloh měnit (20).

Dle § 7 zákona č. 67/2013 Sb., o službách musí být vyúčtování služeb provedeno do 4 měsíců po konci zúčtovacího období, tedy do konce dubna. Vlastník má 30 dnů od doručení vyúčtování právo na reklamaci, SVJ musí reklamaci vyřídit do dalších 30 dnů. Vypořádání přeplatků a nedoplatků musí být provedeno do 4 měsíců od doručení vyúčtování, to se týká i vyřízené reklamace.

### **3.4.2 Dlouhodobé zálohy**

*„Dle § 15 odst. 2 ZoVB skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle odstavce 1 nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě. Ustanovení § 11 odst. 6 platí obdobně“ (12).* U dlouhodobé zálohy je doba užití prostředků delší než rok.

Stejně jako u krátkodobých záloh platí i zde povinnost tyto zálohy platit. U dlouhodobých záloh však nedochází k jejich vyúčtování, nýbrž jen k vypořádání, což znamená, že dojde k zániku pohledávky či závazku tj. zejména k úhradě nedoplatků, výplatě přeplatků nebo převodu zůstatku do záloh dalšího období (20).

Předpis dlouhodobé zálohy se účtuje na vrub účtu 311 - Odběratelé a ve prospěch účtu 955 - Dlouhodobé zálohy.

### **3.4.3 Topné náklady**

V souvislosti s vyúčtováním topných nákladů (dále jen TN) bylo mnoho sporů, které jsou většinou způsobeny nejasným výkladem vyhlášky 327/2001 a to hlavně §4 odstavec 3 a 4. Odstavec 3 se zabývá korekcí vyúčtování vzhledem k poloze bytu (místností) v domě a odstavec 4 korekcí vyúčtování odchylek nákladů jednotlivých bytů.

Vyhlášku č. 372/2001 o rozúčtování tepla nahradila vyhláška č. 269/2015 Sb. ze dne 30. září 2015, která nabyla účinnosti 1. ledna 2016. Tato vyhláška stanoví pravidla pro vytápění a rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění pro dům.

Od této vyhlášky se očekává, že do procesu rozdělování vnese konečně větší spravedlnost. Změnit se mohou obě složky vyúčtování tepla, jak základní tak i spotřební.

*„Základní složka představuje náklady rozpočítané na plochu bytu či nebytového prostoru a pokrývá také fixní náklady na pohotovostní výkon otopné soustavy, prostupy tepla, tepelné ztráty anebo vytápění společných prostor domu“ (16).*

*„Spotřební složka pak pokrývá náklady na teplo, které se dostane do bytu, kde ho nájemník může prostřednictvím termostatických hlavice na radiátorech regulovat. Tyto náklady se počítají buď podle údajů z měřičů na přívodu tepla do bytové jednotky nebo poměrových měřičů – indikátorů, jimiž musí být povinně osazeny všechny radiátory v každém bytě bytového domu“ (16).*

*„Nová vyhláška mění obě složky. Podle započitatelné podlahové plochy (základní složka) se nyní může rozpočítat jen 30-50 % celkových nákladů na teplo a zbytek podle skutečné spotřeby indikované měřiči. Spotřební složka se však zároveň musí pohybovat v rozmezí 80 – 200 % průměrné ceny tepla na m<sup>2</sup> v daném domě. V praxi to znamená, že i v prázdných bytech, ve kterých se netopí, stejně zaplatíte 80 % průměrné ceny tepla. A naopak, pokud jste výrazně přetápěli, může se vaše spotřební složka vyšplhat až na dvojnásobek průměru“ (16).*

*„Obecně je doporučováno (s ohledem na instalovaný typ poměrového měření v objektu) stanovení poměru spotřební a základní složky takto: v případě rozpočtu pomocí indikátorů použít poměr 50 % základní a 50 % spotřební složka, v případě měřičů tepla pak počítat spotřební složku 60% a základní 40%. Pokud se neuváženě a bez odborného posouzení snížil podíl základní složky, projeví se to ve vyúčtování zvýšením počtu bytů, které jsou mimo stanovené hranice limitů, a musí být při výpočtu dále korigovány“ (16).*

### **3.5 Daňová problematika**

Jednou z dalších oblastí související s činností SVJ je ve finančně-ekonomické oblasti záležitost daní.

#### **3.5.1 Daň z příjmů právnických osob**

Vzhledem k tomu, že SVJ nevykazuje znaky podnikání, až na výjimky není osobou povinnou k dani z příjmů.

Pokud se však vyskytnou příjmy jako například přijaté úroky a poplatky z prodlení od vlastníků za pozdní úhradu zálohových, přijatá penále ze smluv s třetími stranami atd., SVJ je povinno se k dani registrovat a podat daňové přiznání (20).

Příjmy plynoucí z pronájmů a jiného komerčního využití společných částí domu nejsou dle § 16 odst. 2 NVBS příjmem společenství vlastníků, ale jeho členů. Z tohoto důvodu vystavuje společenství jednotlivým vlastníkům potvrzení o zdanitelných příjmech, kde je uvedena výše příjmů připadajících na individuálního vlastníka dle spoluvlastnického podílu snížené o podíl na výdajích na dosažení těchto příjmů.

### **3.5.2 Daň z přidané hodnoty**

Dle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty je osobou povinnou k dani pouze ta právnická osoba, která uskutečňuje podnikatelskou činnost, což se netýká správy domu, tudíž SVJ se až na výjimky není povinno k této dani registrovat. Toto má dopad na vlastníky, kteří provozují podnikatelskou činnost, při přeúčtování služeb od SVJ si tito vlastníci nemohou uplatnit nárok na odpočet (20).

### **3.5.3 Daň z nemovitosti**

Povinnost platit daň z nemovitostí vzniká pouze vlastníkovi stavby, bytu či samostatného nebytového prostoru. Z uvedeného vyplývá, že plátcem daně jsou v režimu SVJ zpravidla sami jednotliví vlastníci (21).

## **3.6 Souhrn právní úpravy**

SVJ se řídí právními předpisy, které vycházejí z následujících zákonů a vyhlášek upravujících rozsah a způsob vedení účetnictví, stanovují požadavky na jeho průkaznost, zveřejňování informací z účetnictví a podmínky předávání účetních záznamů pro potřeby státu (§1 Obecná ustanovení zák. č. 563/991 Sb.).

### **3.6.1 Přehled zákonů**

- Zákon 563/1991 Sb. Zákon o účetnictví (dále jen ZoÚ), ve znění pozdějších předpisů (platný od 1. 1. 1992)
- Vyhláška 504/2002 Sb. k provedení zákona o účetnictví (č. 563/1991 Sb.) pro nepodnikatelské subjekty, ve znění pozdějších předpisů
- České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen "České účetní standardy pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání")
- Nařízení vlády 366/2013 Sb (NV 366) o úpravě některých záležitostí souvisejících

s bytovým spoluvlastnictvím

- Zákon o službách č. 67/2013 Sb., který upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (platný od 1. 1. 2014)
- Nový občanský zákoník (dále jen NOU), konkrétně část třetí, oddíl 5 – Bytové spoluvlastnictví

### **3.6.2 Vybraná ustanovení zákona o účetnictví vztahující se k SVJ**

- § 5 ZoÚ – SVJ může pověřit vedením svého účetnictví i jinou právnickou nebo fyzickou osobu, nicméně se tím nezbujuje odpovědnosti za vedení účetnictví
- § 18 odst. 2 ZoÚ – pojednává o náležitostech účetní závěrky (rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha)
- § 18 odst. 2 písm. f) – nezbytnou součástí účetní závěrky je datum jejího sestavení a dále podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky, což je zpravidla předseda a místopředseda výboru SVJ)
- § 29 a § 30 ZoÚ (Inventarizace majetku a závazků) – SVJ je povinno archivovat

## 4 Vlastní práce

Tato část práce pojednává o postupném seznamování se s problematikou účetnictví SVJ, s úkony související se zpracováním příslušné agendy a s právní legislativou.

Je zde popsáno, jaké byly v souladu s právními předpisy zvoleny metodiky účtování předpisů úhrad, krátkodobých a dlouhodobých záloh, jaké postupy bylo potřeba ve spolupráci s ekonomickou správou nemovitostí stanovit pro vyúčtování provozních a topných nákladů. Práce zmiňuje i nezbytnou administrativu, která je spjatá se správou nemovitostí.

### 4.1 Představení vybraného subjektu

Společenství pro dům Francouzská 3, Praha 2 (SVJ) vzniklo zápisem do Obchodního rejstříku dnem 12. října 2015, právní forma je Společenství vlastníků jednotek. Účelem vzniku společenství je správa domu, název nejvyššího orgánu je shromáždění. Předsedou společenství vlastníků byla zvolena společnost MER s. r.o., Královská 5, 110 00 Praha 1, která za společenství vlastníků jedná samostatně.

V návaznosti na přizpůsobení se novému občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb. došlo s účinkem k 5. 6. 2017 k zápisu změn do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze, nový název společenství zní: „Společenství vlastníků pro dům Francouzská 3, Praha 2“.

V objektu je 15 bytových a 5 nebytových prostor, o které se dělí celkem 15 vlastníků dle svého podílu.

Předseda SVJ společnost MER s.r.o. je zároveň původním majitelem celého objektu Francouzská 3. Společnost MER s.r.o. se doposud zabývala pouze správou svých vlastních objektů, ve kterých pronajímala bytové a nebytové prostory.

Původním záměrem bylo zrekonstruování vybraného objektu a poté jeho prodej, případně rozprodání jednotlivých bytových jednotek do osobního vlastnictví a technickou a ekonomickou správu poté předat zkušené správcovské společnosti. Vzhledem k poměrně problematické infrastruktuře objektu, kde například kotelna, střecha a další nebytové



prostory domu jsou společné se sousedícím objektem, který má společnost MER s.r.o. ve vlastnictví, jednatel společnosti rozhodl, že technickou a ekonomickou správu nově vzniklého SVJ bude provozovat společnost MOCA s.r.o., ve které je rovněž jednatelem.

Rozprodáním bytových jednotek do osobního vlastnictví se objekt Francouzská 3 postupně přetransformoval do Společenství vlastníků jednotek a dne 12. 10. 2012 došlo k zápisu do obchodního rejstříku.

## **4.2 Změny metodiky účtování**

V průběhu vedení účetnictví se u vybraného SVJ vyskytly jisté nesrovnalosti v účetnictví v souvislosti s používáním nesprávné účetní osnovy pro podnikatelské subjekty.

Jelikož v účetní osnově bylo již zaneseno několik účetních případů, v souladu s vyhláškou č. 504/2002 Sb. bylo nutno provést určité úpravy a přizpůsobit tak účetní osnovu neziskovým subjektům.

Zásadní úpravy se především týkaly čtvrté účtové třídy, kterou neziskové společnosti zpravidla vypouští.

První korektura, která byla v účtovém rozvrhu provedena, se týkala účtu dlouhodobých záloh, které byly původně účtovány na účet 475 - Fond oprav. Pro tento účel byl nově zřízen účet 955 – Dlouhodobé zálohy. Dlouhodobým zálohám je podrobněji věnována kapitola 4.3.2.

Druhá změna nastala ve zrušení následujících účtů: 431 – Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení, 428 - Nerozdělený zisk minulých let a 429 – Neuhrazená ztráta minulých let. Tyto účty byly nahrazeny účtem 930 – Výsledek hospodaření.

## **4.3 Příspěvky a zálohy**

Ustanovení § 15 odst. 2 ZoVB pojednává o nákladech souvisejících se správou domu a pozemku, které mají charakter větších plánovaných investic a § 15 odst. 1 zákona o finančních prostředcích, které jsou určeny pro úhradu provozních nákladů a vlastníci

jednotek je skládají ve formě krátkodobých záloh, jež se ke konci účetního období vyúčtovávají.

Jelikož byl v účetnictví SVJ zjištěn případ, kdy se z dlouhodobých záloh hradily například revize výtahů (v praxi jsou tyto dvě různé formy záloh zaměňovány a vlastníci se především při prodeji jednotky dožadovali vyúčtování obou záloh), byl přijat návrh na vložení bližší specifikace těchto záloh do stanov SVJ a stanovení účtování.

#### 4.3.1 Krátkodobé zálohy (účet 324)

Jedná se především o krytí nákladů sledovaného období jako je běžná oprava a údržba, nákup kancelářských potřeb, pravidelné periodické úklidy společných prostor, revize a prohlídky (revize komínů, kotlů, vratové techniky), dále měsíční odměny externímu správci nemovitosti, pojištění společných částí domu a ostatní provozní náklady jako např. právní služby, poradenská činnost, odměna notáři atd.

Měsíční předpis záloh se účtuje na stranu DAL na účet 324 – Zálohy na provozní náklady se souvztažným účtem 311 – Odběratelé na straně MD:

**Tabulka 1: Měsíční předpis krátkodobých záloh**

Text	Částka v Kč	MD	DAL
Měsíční předpis zálohy na PN/TN	5 000,00	311	324

*Zdroj: Účetnictví SVJ*

#### 4.3.2 Dlouhodobé zálohy (účet 955)

V tomto případě se jedná o krytí nákladů či výdajů většího rozsahu, které očekáváme v budoucím období, což jsou především finančně náročné opravy a technické zhodnocení společných částí domu (oprava střechy, nová fasáda atd.).

Z důvodu nesprávného čerpání dlouhodobých záloh, byl dán na shromáždění vlastníků podnět ke stanovení výše investice, od které již bude SVJ čerpat z dlouhodobých záloh. Tento podnět byl prodiskutován a výše investice byla stanovena a na řádném shromáždění zároveň odsouhlasena na 20.000,- Kč.

Informaci ohledně čerpání záloh obdrží vlastníci v účetní závěrce, v případě, že k žádnému čerpání v účetním období nedojde, zálohy budou převedeny do dalšího

účetního období (Stanovy SVJ). Dlouhodobé zálohy jsou vázány na dům, lépe řečeno na společné části domu a nikoli na byt a z těchto důvodů se při změně vlastníka či nájemce nevyúčtovávají.

Do stanov bylo dále doporučeno vnést následující větu pojednávající o větších investicích. V případě, že nastane situace, která vyžaduje větší nárazovou investici, vlastníci se mohou dohodnout na jednorázovém výběru větší částky. K této dohodě je však nutný souhlas všech vlastníků bytových jednotek (Stanovy SVJ).

V následující tabulce jsou zaúčtovány dlouhodobé zálohy dle měsíčního předpisu úhrad, kde je již použit nově založený účet 955 – Dlouhodobé zálohy.

**Tabulka 2: Účetní předpis dlouhodobých záloh**

<b>Text</b>	<b>Částka Kč</b>	<b>MD</b>	<b>DAL</b>
Předpis dlouhodobé zálohy	640	311	955

Zdroj: Vlastní zpracování dle měsíčního přepisu záloh

Pro čerpání dlouhodobé zálohy byla přijata následující metodika účtování a související postupy. Pro výnosy SVJ bude sloužit účet 649 – Čerpání záloh. Ohledně čerpání záloh budou vlastníci vyrozuměni vždy v rámci ročního vyúčtování PN, kde jim bude podrobnou formou popsán účel a předložena příslušná dokumentace, aby bylo zřejmé, pro jaký účel byly tyto finanční prostředky čerpány.

**Tabulka 3: Účtování dlouhodobých záloh**

<b>Text - první rok</b>	<b>Částka Kč</b>	<b>MD</b>	<b>DAL</b>
Přijatá faktura	300 000	315	321
Částečná úhrada	180 000	321	221
Přeúčtování do nákladů	180 000	511	315
Čerpání zálohy	180 000	955	649
<b>Text - druhý rok...</b>	<b>Částka Kč</b>	<b>MD</b>	<b>DAL</b>
Částečná úhrada	75 000	321	221
Přeúčtování do nákladů	75 000	511	315
Čerpání zálohy	75 000	324	649

Zdroj: Durec M., Účetnictví společenství vlastníků jednotek v praxi (20)

### 4.3.3 Předpis úhrad – paušální položky

V předpisu měsíčních úhrad se vyskytují i položky, které jsou na základě smlouvy o správě nemovitostí účtovány měsíčně ve stejné výši, tj. paušálem (viz. Příloha A – Paušální položky jsou zde označeny písmenem P). Tyto paušály se neúčtují do provozních záloh, ale přímo do výnosů na účty účtové třídy č. 6. Jedná se o úklidové služby, ekonomickou správu nemovitostí a účetnictví.

V následující tabulce je příklad zaúčtování přijaté faktury od dodavatele za úklidové služby, které účtujeme na stranu MD účtu 502 – Úklidové služby a na stranu DAL účtu 321 – Dodavatelé.

**Tabulka 4: Předpis služeb - paušál**

<b>Text</b>	<b>Částka Kč</b>	<b>MD</b>	<b>DAL</b>
Přijatá faktura za úklid	20 000	502	321
Předpis úhrad na služby – paušál	20 000	311	602

*Zdroj: Vlastní zpracování dle účetnictví SVJ*

### 4.4 Roční vyúčtování

Vzhledem k nevyhovujícímu způsobu zpracování dosavadního ročního vyúčtování, ve kterém chyběly důležité informace jako stav jednotlivých nákladových položek na jednotku, byl ve spolupráci s oddělením ekonomické správy zpracován nový formulář pro vyúčtování, aby tak vyhovoval požadavkům vlastníků. Nutno podotknout, že naše společnost doposud nemá řádný program pro zpracování agenty a vyúčtování SVJ, převážná část dokumentů je zpracovávána pomocí excelových tabulek. Níže je uveden původní nevyhovující formulář pro roční vyúčtování PN, kde byly uvedeny jen celkové náklady na budovu a vyčíslen pouze podíl vlastníka se zohledněním dnů užívání. Náklady na budovu jsou převzaté z výkazu zisku a ztráty SVJ.

**Tabulka 5: Původní nevyhovující vyúčtování provozních nákladů 2015**

<b>Provozní náklady</b>	<b>Náklady na budovu v Kč</b>
Vodné, stočné	71 273,52
Elektřina spol. prostor	46 935,78
Komíny	605,00

Odvoz odpadu	28 128,00
Telefon	7 871,17
Ekonomické služby	5 670,00
Výtah	23 921,70
Ostraha	99 985,00
Pojištění	35 829,00
Údržba	33 848,00
Bankovní poplatek	2 210,00
<b>Mezisoučet</b>	<b>356 277,17</b>
<b>Váš podíl v Kč po dobu 366 dní</b>	<b>17 993,80</b>
<b>Zálohy celkem</b>	<b>-16 618,80</b>

<b>Nedoplatek v Kč celkem</b>	<b>1 375,00</b>
-------------------------------	-----------------

*Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů SVJ*

Dále následuje již nový formulář, ve kterém jsou přehledně vyúčtovány jednotlivé náklady na jednotku dle požadavků vlastníků. Provozní náklady včetně vodného a stočného se přepočítávají dle výše podílu se zohledněním počtu dnů užívání, jak je uvedeno ve stanovách.

Toto celkové roční vyúčtování zahrnuje i vyúčtování topných nákladů, které je zpracováváno externě na základě naměřených hodnot v jednotlivých bytových jednotkách. Formulář je pro úplnost doplněn o paušální položky a informaci o stavu dlouhodobých záloh.

Po zpracování jsou vyúčtování zasílána vlastníkům a následuje 30 denní lhůta, během které mohou vznést případné dotazy či uplatnit reklamace. Ekonomické oddělení v případě potřeby předkládá vlastníkům na požádání příslušnou dokumentaci, na základě které proběhlo vyúčtování, což jsou především přijaté faktury za služby, opravy a udržování či spotřební materiál.

Ke konečnému schválení vyúčtování dochází po uplynutí této 30 denní lhůty v rámci svolaného shromáždění. V praxi však velice často dochází k situaci, kdy vlastník vznesl reklamaci na vyúčtování až po uplynutí této lhůty. Teoreticky by již neměly být případné

reklamace akceptovány, nicméně v těchto případech je k určitým problémům přistupováno individuálně dle okolností a závažnosti.

**Tabulka 6: Roční vyúčtování provozních a topných nákladů 2016**

<b>Byt/VS</b>	<b>TOP 8</b>			
m <sup>2</sup> byt	88			
období užívání	1.1.2016-31.12.2016			
zúčtovací období:	1.1.2016-31.12.2016	počet dnů užívání	366	
počet dnů zúčtování:	366	plocha užívání	8,08%	
m <sup>2</sup> objekt	1089			
<b>Položka vyúčtování TOP 8</b>	<b>Náklady na budovu</b>	<b>Náklady na jednotku</b>	<b>Záloha</b>	<b>Nedoplatek - /přeplatek +</b>
<b>Provozní náklady:</b>				
vodné, stočné	71 273,52	5 759,48	5 544,00	-215,48
elektřina spol. prostor	46 935,78	3 792,79	5 639,04	1 846,25
komíny	605,00	48,89	211,20	162,31
odvoz odpadu	28 128,00	2 272,97	528,00	-1 744,97
telefon	7 871,17	636,05	0,00	-636,05
ekonomické služby	5 670,00	458,18	0,00	-458,18
kanalizace	0,00	0,00	105,60	105,60
výtah	23 921,70	1 933,07	5 322,24	3 389,17
ostraha	99 985,00	8 079,60	4 477,44	-3 602,16
péče o zeleň	0,00	0,00	105,60	105,60
pojištění	35 829,00	2 895,27	3 590,40	695,13
údržba	33 848,00	2 735,19	749,76	-1 985,43
hasicí přístroje	0,00	0,00	316,80	316,80
bankovní poplatek	2 210,00	178,59	0,00	-178,59
<b>Mezisoučet</b>	<b>356 277,17</b>	<b>28 790,07</b>	<b>26 590,08</b>	<b>-2 199,99</b>
<b>Topné náklady ISTA</b>	<b>221 000,47</b>	<b>26 748,00</b>	<b>26 199,36</b>	<b>-548,64</b>
<b>Celkem k vyúčtování</b>	<b>577 277,64</b>	<b>55 538,07</b>	<b>52 789,44</b>	<b>-2 748,63</b>
<b>Položky paušál:</b>	<b>Náklady na budovu</b>	<b>Náklady na jednotku</b>	<b>Záloha na jednotku</b>	
úklid	52 654,44	4 254,90		
správa domu	77 163,84	6 235,46		
domovník	79 062,00	6 388,85		
dlouhodobá záloha			10 560,00	
<b>Mezisoučet</b>	<b>208 880,28</b>	<b>16 879,21</b>	<b>10 560,00</b>	

**Dlouhodobé zálohy nebyly v roce 2016 čerpány.**

Zdroj: Účetnictví SVJ

#### 4.4.1 Roční vyúčtování a související účetní případy

Účet 324 – Přijaté zálohy na PN a TN se na konci účetního období zúčtovává s výší skutečných nákladů, účet 324 se poté rozpouští do výnosů. V tomto případě se jedná o účet 602100 – Tržby spojené s PN (v tomto případě je již pro úplnost uvedena analytika, jelikož pro topné náklady je používán účet 602200 – Tržby spojené s TN). Vzniklý nedoplatek se po skončení zúčtovacího období vypořádává s vlastníky, případný přeplatek se vrací na základě písemné žádosti vlastníkovi převodem na bankovní účet.

**Tabulka 7: Roční vyúčtování krátkodobých záloh (analytické účty)**

Text	Částka Kč	MD	DAL
Přeúčtování skutečných nákladů vlastníkovi	28 790,07	311100	602100
Vyúčtování záloh na PN	-26 590,08	311100	324100

*Zdroj: Účetnictví SVJ*

Z tohoto vyúčtování vyplývá pro vlastníka jednotky nedoplatek na PN ve výši 2.199,99 Kč.

Za zmínku také stojí vyúčtování topných nákladů, které probíhá na základě odečtů v jednotlivých bytových jednotkách. Zjištěné hodnoty se odešlou k dalšímu zpracování společnosti ISTA, výsledné hodnoty jsou tedy již dle skutečné spotřeby. Jak bylo již dříve zmíněno, pro přeúčtování skutečných nákladů vlastníkovi v tomto případě slouží výnosový účet 602200 - Tržby spojené s TN.

**Tabulka 8: Roční vyúčtování topných nákladů (analytické účty)**

Text	Částka Kč	MD	DAL
Přeúčtování skutečných TN vlastníkovi	26 748,00	311100	602200
Vyúčtování záloh na TN	-26 199,36	311100	324100

*Zdroj: Účetnictví SVJ*

Z tohoto vyúčtování TN vyplývá pro vlastníka jednotky opět nedoplatek ve výši 548,64 Kč.

#### 4.4.2 Časové rozlišení PN a TN

Roční vyúčtování PN a TN probíhá v prvním čtvrtletí následujícího roku po účetním období. Provozní náklady přeúčtované na vlastníky v rámci ročního vyúčtování se tím

přetransformují do výnosů a je nutné jejich převedení do účetního období, s kterým časově souvisí. K tomuto účelu byl zaveden účet 385 – Příjmy příštího období. Na straně DAL se účtuje na výnosový účet 602200 – Tržby z PN.

**Tabulka 9: Časové rozlišení PN**

Datum	Text	Částka DAL	MD	DAL
30. 04. 17	Tržby z PN - odúčtování z 2017	-356 277,17	385100	602200
31. 12. 16	Tržby z PN - přeúčtování do 2016	356 277,17	385100	602200

Zdroj: Účetnictví SVJ

Stejným způsobem se provede časové rozlišení výnosů z TN, jen s tím rozdílem, že pro výnosový účet je zavedena analytika 602300 – Tržby z TN.

**Tabulka 10: Časové rozlišení TN**

Datum	Text	Částka	MD	DAL
30. 04. 17	Tržby z TN - odúčtování z 2017	-221 001,00	385100	602300
31. 12. 16	Tržby z TN - přeúčtování 2016	221 001,00	385100	602300

Zdroj: Účetnictví SVJ

## 4.5 Zpracování účetní závěrky

V souvislosti s účetní závěrkou byly vykonány uzávěrkové účetní operace, které se převážně týkaly časového rozlišení nákladů a výnosů.

Před sestavením účetní závěrky byla provedena inventarizace závazků dle § 29 a § 30 ZoU (SVJ neeviduje žádný hmotný majetek, inventarizaci majetku tak nebylo nutné provádět). Inventarizací bylo zjištěno, že stavy aktiv a pasiv vykazované v rozvaze odpovídají skutečnosti, nebyla zjištěna žádná závažná pochybení.

Za účetní období 2016 byla sestavena roční účetní závěrka, která spočívala v sestavení rozvahy, výkazu zisku a ztráty a rovněž přílohy k účetní závěrce s doplňujícími informacemi (Přílohy B, C, D).

Za zmínku rovněž stojí ještě jeden významný nedostatek. Účetní závěrky byly doposud zpracovávány na výkazech ve formě jednoduchých excelových tabulek, které byly vzhledem k ZÚ naprosto nevyhovující. K nápravě došlo až na základě výtek ze strany vlastníků. Výkaz zisku a ztráty či rozvaha nebyly řádně sestaveny v příslušných



formulářích dle účetních standardů. Pro ukázkou je uvedena účetní závěrka za rok 2015 s použitím podnikatelské účetní osnovy, kde ještě figurují účty čtvrté účtové třídy. Správně sestavená účetní závěrka je součástí již zmíněných příloh B, C, D.

**Tabulka 11: Původní formulář pro Výkaz zisku a ztráty, který byl součástí roční účetní závěrky 2015**

**Výkaz zisku a ztráty:**

<b>Číslo účtu</b>	<b>Název účtu</b>	<b>Náklady v Kč</b>
501200	Údržba	76 283,00
502100	Elektřina spol. prostor	51 952,78
503100	Vodné, stočné	65 673,71
511300	Výtah	39 784,90
518180	Telefon	7 295,02
518140	Úklid	52 654,44
518220	Ostraha	99 386,00
518250	Odvoz odpadu	28 128,00
518270	Ekonomické služby	5 571,00
518280	Správa domu	77 163,84
518290	Domovník	79 062,00
518420	Topné náklady	331 499,00
568100	Bankovní poplatky	1 932,00
568300	Pojištění	38 208,25
568200	Haléřové vyrovnání	-7,96
<b>Náklady celkem</b>		<b>954 585,98</b>
602101	Úklid	-52 664,04
602102	Správa domu	-76 918,04
602103	Domovník	-79 061,40
602200	Výnosy z provozních nákladů	-414 188,10
602300	Výnosy z topných nákladů	-331 499,00
662100	Úroky z bankovního účtu	-26,53
<b>Výnosy celkem</b>		<b>-954 357,11</b>
<b>Výsledek hospodaření ztráta</b>		<b>228,87</b>

*Zdroj: Vlastní zpracování dle účetnictví SVJ*

Tabulka 12: Původní formulář Rozvaha, který byl součástí účetní závěrky 2015

**Rozvaha**

Číslo účtu	Název účtu	Konečný stav v Kč k	
		1. 1. 2015	31. 12. 2015
211100	Pokladna	4 149,00	3 277,00
221100	Účet v bance: ČS a.s. 5175432/0800	443 795,34	142 680,22
311100	Pohledávky	59 171,07	142 891,25
315100	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	95 830,00	418 900,00
321100	Dodavatelé	-24 062,00	-266 647,30
324100	Přijaté provozní zálohy	-652 820,30	-653 269,31
381100	Náklady příštích období	33 300,25	30 921,00
383100	Výdaje příštích období	-709 277,96	-436 740,68
385100	Příjmy příštích období	842 559,15	745 687,10
475100	Fond oprav	-92 886,75	-128 170,35
429100	Neuhrazená ztráta z minulých let	73,70	73,70
431100	Výsledek hospodaření ve schval. řízení	-103,00	168,50
	<b>Summe CZK</b>	<b>-271,50</b>	<b>-228,87</b>

Zdroj: Účetnictví SVJ

Vzhledem k tomu, že SVJ nevykazovalo žádné zdanitelné příjmy, nevznikla tím daňová povinnost. Jedinými výnosy byly úroky z běžného účtu, které podléhají srážkové dani. Jakožto nepodnikatelský subjekt není SVJ registrováno k DPH.

V rámci řádně svolaného shromáždění, které se konalo dne 30. 5. 2017 bylo odsouhlaseno vypořádání vzájemných pohledávek a závazků a zároveň se uskutečnilo schválení účetní závěrky 2016.

Jelikož SVJ nemá povinnost nechat si ověřit účetní závěrku auditorem, výkazy účetní závěrky se zveřejňují ve zkráceném rozsahu.

Účetní závěrky byly následně dle ustanovení § 21 a dle ZÚ zveřejněny ve sbírce listin vedené příslušným rejstříkovým soudem.

## 5 Výsledky a diskuse

Bylo konstatováno, že pro účetní legislativu SVJ neplatí žádné jmenovité výjimky. Nepatrná odlišnost způsobu vedení účetnictví vyplývá pouze z neobvyklé majetkové podstaty této právnické osoby, která hospodaří s finančními prostředky vlastníků a z tohoto titulu jen ve výjimečných případech vytváří výsledek hospodaření SVJ.

Na základě právní legislativy bylo stanoveno, že vlastníci SVJ budou nadále poskytovat na činnost finanční zálohy, jež mají dvojí charakter. V případě krátkodobých záloh byli vlastníci srozuměni, že dochází k finančnímu vyrovnání s vlastníky proti skutečně vynaloženým výdajům, v případě dlouhodobých záloh k vyúčtování nedochází, vše bylo řádně zaneseno do stanov SVJ. V případě čerpání bylo jasně určeno, že osoba pověřená vedením účetnictví musí být schopna prokázat její správné účtování a doložit případné čerpání. Vlastníci byli rovněž obeznámeni s metodikou účtování obou záloh.

Vlastníci byli dále informováni, že účetní jednotka také rozhoduje o způsobu a pravidlech pro vedení účetnictví. Bylo zdůrazněno, že nikdo jiný než účetní jednotka nemůže rozhodnout o variantě metodiky vedeného účetnictví SVJ. Případná externí účetní firma může navrhnout pouze variantu, ale rozhodnutí je na statutárním orgánu SVJ.

SVJ musí při vedení účetnictví dodržovat i významná legislativní ustanovení spočívající v povinnosti evidovat pohledávky a závazky nejen v celkových hodnotách, ale i v členění podle jednotlivých dlužníků a věřitelů. V účetních knihách musí být dle platné legislativy účtováno průběžně, v hlavní účetní knize musí být vyčísleny pro případ potřeby měsíční obraty.

Zpracovatel účetnictví je povinen SVJ předložit kompletní účetní závěrku včetně řádně provedených inventarizací majetku a závazků, ale i zpracování další související dokumentace obsahující potřebná vysvětlení k účetním případům.

Dále bylo zdůrazněno, že vlastníci mají právo na přístup k veškeré účetní agendě a zpracovatel účetnictví je povinen na základě předešlé žádosti vlastníků předložit příslušnou dokumentaci a podat potřebná vysvětlení.

## 6 Závěr

Bakalářská práce byla zpracovávána v průběhu roku 2017 na základě aktuálně se vyvíjející situace u vybraného SVJ z pohledu společnosti zabývající se správou nemovitostí. Sporné oblasti byly porovnávány s teoretickými poznatky vycházející z literární rešerše a zjištěná stanoviska byla konzultována a případně schvalována u příležitosti řádně svolaných shromáždění s vlastníky SVJ. Všechny navrhované či uskutečněné změny včetně přijatých opatření, která vzešla z šetření a též z jednání s vlastníky, byly v průběhu roku náležitě zaznamenávány a zpracovávány.

U vybraného subjektu byly provedeny korektury v účetní osnově dle právních předpisů a účetních standardů pro neziskové společnosti. Dále byly analyzovány problematické oblasti, kterými jsou především krátkodobé a dlouhodobé zálohy a na základě literární rešerše bylo dosaženo jejich správného vyúčtování a byly jasně stanoveny rozdíly mezi těmito finančními příspěvky. Dále bylo jasně definováno, pro jaký účel tyto zálohy slouží. Výše zmíněné bylo zaneseno do Stanov SVJ.

Roční závěrky jsou již zpracovávány dle účetních standardů na správných formulářích za použití účtové osnovy pro neziskové organizace.

V lednu 2017 dokončila společnost MER s.r.o. rekonstrukci dalšího svého objektu a poté bylo rozhodnuto o odprodeji bytových jednotek do osobního vlastnictví, což mělo za následek vznik nového SVJ, ve kterém společnost MER s.r.o. opět zastává funkci předsedy SVJ.

Vzhledem k neustále narůstajícím požadavkům ze strany vlastníků v souvislosti se správou obou objektů SVJ, kdy je činnost správce soustavně znesnadňována přístupem jednotlivců např. přemírou korespondence, telefonických a písemných dotazů, ne zcela odůvodněných požadavků vlastníků bez ohledu na celkové zájmy jednotlivců SVJ, množstvím individuálních žádostí na opravy atd., společnost MOCA s.r.o. stojí v této chvíli před rozhodnutím, zda bude nadále provozovat správu těchto objektů, či zda bude předána nové správcovské společnosti, jak bylo původně v plánu.

## 7 Seznam použitých zdrojů

### 7.1 Seznam použité literatury

- (1) Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: Aspi, 2007. ISBN 978-80-7357-280-8.
- (2) Taraba, M. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. Praha: GRADA, 2001. ISBN 80-7169-982-9.
- (3) Nováková, H. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek*. Praha: Polygon, 2007. ISBN 978-80-7273-144-2.
- (4) Suchánek, J. *Společenství vlastníků bytů*. Praha: Prospektum, 2001. ISBN 80-7175-101-4. 7. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník, Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-486-4.
- (5) Ust. § 9 odst. 2 ZoVB ve znění zák. č. 280/1996 Sb.
- (6) Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-337-X.
- (7) Holešovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. ISBN 978-80-7380-091-8.
- (8) Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. 51/2000
- (9) Česko. Zákon o vlastnictví bytů (1994, Novela 2005), Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka*. Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-587-7.
- (10) Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 4.2001, sp. zn. 7 Cmo 956/2000.
- (11) Prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví č. 504/2002 Sb. pro nepodnikatelské subjekty
- (12) § 15 ZoVB ve znění zák. č. 72/1994 Sb
- (13) Portál SVJ.cz, 2013. *Portál SVJ.cz*. [Online]  
Dostupné z: <http://www.portalsvj.cz/diskuse/kratkodoba-zaloha-na-spravu>, [Přístup získán 5 10 2017].
- (14) Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. §1186
- (15) 22 HLAV, 2017. *22 HLAV audit § consult*. [Online]  
Dostupné z: <http://www.22hlav.cz/ke-stazeni>, [Přístup získán 5 10 2017].

- (16) Rejmonová Markéta, ISTA, 2017. *Rozúčtování tepla v bytových domech poprvé podle nové vyhlášky*. [Online]  
Dostupné z:  
[https://www.ista.com/fileadmin/twt\\_customer/countries/content/Czechrepublic/Dokumenty/Novinky/TZ\\_CR\\_Letosni\\_zmeny\\_ve\\_vyuctovani\\_tepla.pdf](https://www.ista.com/fileadmin/twt_customer/countries/content/Czechrepublic/Dokumenty/Novinky/TZ_CR_Letosni_zmeny_ve_vyuctovani_tepla.pdf), [Přístup získán 5 5 2017].
- (17) § 5 zákon č. 67/2013 Sb. Zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- (18) Weberová Lenka, 2017. *Vodoměry dům neřeší. Sousedé roztácejí kohoutky a my platíme i za ně*. [Online]  
Dostupné z: [http://bydleni.idnes.cz/vodomery-vodne-stocne-vyuctovani-vody-d9z-dum-osobnosti.aspx?c=A170208\\_113957\\_dum-osobnosti-web](http://bydleni.idnes.cz/vodomery-vodne-stocne-vyuctovani-vody-d9z-dum-osobnosti.aspx?c=A170208_113957_dum-osobnosti-web), [Přístup získán 2017].
- (19) RNDr. Brychta Ivan, 2010. *Účetní a daňové souvislosti společenství vlastníků bytových jednotek*. [Online]  
Dostupné z: [http://www.mzdovapraxe.cz/archiv/dokument/doc-d9668v12542-ucetni-a-danove-souvislosti-spolecenstvi-vlastniku-bytovy/?search\\_query=](http://www.mzdovapraxe.cz/archiv/dokument/doc-d9668v12542-ucetni-a-danove-souvislosti-spolecenstvi-vlastniku-bytovy/?search_query=), [Přístup získán 2017].
- (20) Durec M., Účetnictví společenství vlastníků jednotek v praxi, Praha: Grada Publishing, a.s., ISBN 978-80-271-0260-0
- (21) Kocourek, J., Čermák J., Peštulka J. Společenství vlastníků jednotek 2012, Praha: Golden Books2012, s. 469.

## 7.2 Ostatní zdroje

Účetní podklady Společenství vlastníků jednotek pro dům Francouzská 3  
Stanovy Společenství vlastníků jednotek pro dům Francouzská 3

## **8 Přílohy**

Příloha A: Vzor předpisu měsíčních úhrad.....	43
Příloha B: Roční účetní závěrka 2016 - Rozvaha pro nevýdělečné organizace ve zkráceném rozsahu ke dni 31.12.2016 .....	44
Příloha C: Roční účetní závěrka - Výkaz zisku a ztráty ve zkráceném rozsahu ke dni 31.12.2016 .....	45
Příloha D: Roční účetní závěrka 2016 - Příloha k účetní závěrce k rozvahovému dni 31. 12. 2016 .....	46
Příloha E: Směrná účtová osnova SVJ Francouzská 3 dle vyhlášky č. 504/2002 Sb.....	47

## Příloha A: Vzor předpisu měsíčních úhrad

Zdroj: Účetnictví SVJ

### Společenství pro dům

### Francouzská 3, Praha 2

tel. 00420 222 922 200

IČO 24234590

Faktura č. SVJ 2017/163

### ===== Předpis úhrad =====

#### Odběratel

Jméno ZELENÝ JOSEF  
Adresa Francouzská 3  
PSČ CZ-120 00 Praha 2  
Telefon  
IČO  
DIČ

#### Datum

Období březen  
Splatnosti 01.10.2017  
Smlouva 01.01.2015  
Vystavil NE

Výměr úhrad za uží. Pros.č.: 354/1

Variabilní symbol: 3541 Plocha: 64

P – paušální částka

V – roční vyúčtování

C.	Vyp-ocet	Popis	Cena/m2/měsíc	Cena vč. DPH
1	V	Vodné, stočné	5,25 Kč	336,00 Kč
2	V	Elektřina společných prostor	5,34 Kč	341,76 Kč
3	V	Komíny	0,20 Kč	12,80 Kč
4	V	Odvoz odpadu	0,50 Kč	32,00 Kč
5	V	Kanalizace	0,10 Kč	6,40 Kč
6	V	Výtah	5,04 Kč	322,56 Kč
7	V	Ostraha	4,24 Kč	271,36 Kč
8	V	Péče o zeleň	0,10 Kč	6,40 Kč
9	V	Pojištění	3,40 Kč	217,60 Kč
10	V	Údržba	0,71 Kč	45,44 Kč
11	V	Hasicí přístroje	0,30 Kč	19,20 Kč
12	V	Topné náklady	24,81 Kč	1 587,84 Kč
13	P	Dlouhodobá záloha	10,00 Kč	640,00 Kč
14	P	Úklid	4,03 Kč	257,92 Kč
15	P	Správa domu	5,90 Kč	377,60 Kč
16	P	Domovník	6,05 Kč	387,20 Kč
<b>Celkem k úhradě</b>				<b>4 862,08 Kč</b>

#### Způsob platby

- Hotově
- Šekem
- Kredit. Kartou
- Běžný účet 5142385
- Kód banky 0800

Na předpis plateb se bude aplikovat ustanovení §36 odst. 11 zákona č. 235/2004 Sb.,  
o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

Firma je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 14090



## Příloha B: Roční účetní závěrka 2016 - Rozvaha pro nevýdělečné organizace ve zkráceném rozsahu ke dni 31.12.2016

Zdroj: Vlastní zpracování na základě účetnictví SVJ

Dle vyhlášky č. 504/2002 Sb.

### ROZVAHA pro nevýdělečné organizace

ve zkráceném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
2 4 2 3 4 5 9 0

Název a sídlo účetní jednotky  
Společenství vlastníků pro dům Francouzská 3

Francouzská 3  
Praha 2  
12000

Označení a	AKTIVA b	Stav k prvnímu dni účetního období 1	Stav k poslednímu dni účetního období 2
<b>A.</b>	<b>Dlouhodobý majetek celkem (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV.)</b>		
A. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek celkem		
A. II.	Dlouhodobý hmotný majetek celkem		
A. III.	Dlouhodobý finanční majetek celkem		
A. IV.	Oprávkový k dlouhodob. majetku celkem		
<b>B.</b>	<b>Krátkodobý majetek celkem (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)</b>	<b>1 294</b>	<b>1 081</b>
B. I.	Zásoby celkem		
B. II.	Pohledávky celkem	645	675
B. III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	146	41
B. IV.	Jiná aktiva celkem	503	365
	<b>AKTIVA CELKEM (A. + B.)</b>	<b>1 294</b>	<b>1 081</b>
Označení a	PASIVA b	Stav k prvnímu dni účetního období 3	Stav k poslednímu dni účetního období 4
<b>A.</b>	<b>Vlastní zdroje celkem (A.I. + A.II.)</b>	<b>125</b>	<b>259</b>
A. I.	Jmění celkem	125	259
A. II.	Výsledek hospodaření celkem		
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje celkem (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)</b>	<b>1 169</b>	<b>822</b>
B. I.	Rezervy celkem		
B. II.	Dlouhodobé závazky celkem		
B. III.	Krátkodobé závazky celkem	975	775
B. IV.	Jiná pasiva celkem	194	47
	<b>PASIVA CELKEM (A. + B.)</b>	<b>1 294</b>	<b>1 081</b>
Sestaveno dne: 30.4.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK		Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Lenka Kdýřová	
Předmět podnikání		Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Lenka Kdýřová	
		tel.:	linka:

**Příloha C: Roční účetní závěrka - Výkaz zisku a ztráty ve zkráceném rozsahu ke dni 31. 12. 2016**  
 Zdroj: Vlastní zpracování na základě účetnictví SVJ

Dle vyhlášky č. 504/2002 Sb.

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY** pro nevýdělečné organizace

ve zkráceném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
2 4 2 3 4 5 9 0

Název a sídlo účetní jednotky  
 Společenství vlastníků pro dům Francouzská 3

Francouzská 3  
 Praha 2  
 12000

Označení a	NÁKLADY b	Činnost		
		hlavní 1	hospodářská 2	celkem 3
A.I.	Spotřebované nákupy a nakupované služby	737		737
A.II.	Změny stavu zásob vlastní činnosti a aktivace			
A.III.	Osobní náklady			
A.IV.	Daně a poplatky			
A.V..	Ostatní náklady	38		38
A.VI.	Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek			
A.VII.	Poskytnuté příspěvky			
A.VIII.	Daň z příjmů			
<b>NAKLADY CELKEM (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI. + A.VII. + A.VIII.)</b>		<b>775</b>		<b>775</b>

Označení a	VÝNOSY b	Činnost		
		hlavní 1	hospodářská 2	celkem 3
B.I.	Provozní dotace			
B.II.	Přijaté příspěvky			
B.III.	Tržby za vlastní výkony a za zboží	775		775
B.IV.	Ostatní výnosy			
B.V.	Tržby z prodeje majetku			
<b>VÝNOSY CELKEM (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV. + B.V.)</b>		<b>775</b>		<b>775</b>
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním	0		0
D.	Výsledek hospodaření po zdanění	0		0

Sestaveno dne: 30.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Lenka Kdýřová
Předmět podnikání	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Lenka Kdýřová tel.: linka:

## Příloha D: Roční účetní závěrka 2016

### Příloha k účetní závěrce k rozvahovému dni 31. 12. 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle účetnictví SVJ

Příloha k účetní závěrce Společenství vlastníků pro dům Francouzská 3, Praha 2

### Příloha k účetní závěrce k rozvahovému dni 31. 12. 2016

(obsah dle vyhlášky 504/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů)

Účetní jednotka	<i>Společenství vlastníků pro dům Francouzská 3, Praha 2</i>
Sídlo	<i>Francouzská 3, Praha 2</i>
IČ	<i>242 345 90</i>
Zápis v rejstříku společenství vlastníků	<i>u Městského soudu v Praze, S14090</i>
Právní forma	<i>Společenství vlastníků jednotek</i>
Účel společenství	<i>Správa domu č.p. 3, který je postaven na pozemku parc. Č. 127/1, v k.ú. Vinohrady, obec Praha</i>
Datum vzniku	<i>13. 06. 2012</i>
Statutární orgán	<i>Jako pověřený vlastník (zapsáno 16. 10. 2012, vymazáno 5. 6. 2017) a jako předseda společenství vlastníků (den vzniku funkce 17. 01. 2017): MER s.r.o., IČ: 285 37 45 Královská 7, 110 00 Praha 1</i>
Statutární orgán: jednatel	<i>Ing. Josef Malý</i>
Způsob jednání statutárního orgánu:	<i>Za společenství vlastníků jedná předseda společenství vlastníků samostatně</i>
Název nejvyššího orgánu:	<i>Shromáždění</i>
Vedení účetnictví	<i>Smlouva o externím vedení účetnictví MOCA s.r.o, IČ: 248 98 345 Spálená 5/1211, 110 00 Praha 1</i>

## **Příloha E: Směrná účtová osnova SVJ Francouzská 3 dle vyhlášky č. 504/2002 Sb.**

*Zdroj: Účetnictví SVJ*

### **Účtová třída 2 - Finanční účty**

Účtové skupiny:

211100 - Peněžní prostředky v pokladně

221100 - Peněžní prostředky na účtech

261100 - Peníze na cestě

### **Účtová třída 3 - Zúčtovací vztahy**

Účtové skupiny:

311100 - Pohledávky za odběrateli

315100 - Zálohy elektřina, vodné stočné

321100 - Závazky vůči dodavatelům

324100 - Přijaté zálohy na provozní náklady

381100 - Náklady příštích období

383100 - Výdaje příštích období

385100 - Výnosy příštích období

### **Účtová třída 5 - Náklady**

Účtové skupiny:

501100 – Čistící prostředky

501200 - Materiál na opravy

502100 - Spotřeba elektřiny

503100 - Vodné stočné

511100 - Opravy a udržování

511300 - Výtahy

518140 - Úklidové služby

518180 - Telefon

518190 – Právní služby

518220 - Ostraha

518250 - Svoz odpadu

518270 - Ekonomické služby

518280 - Služby ekonomické správy domu

518290 - Správci a technická správa

518420 - Topné náklady

568100 - Bankovní poplatek

568200 - Zaokrouhlení

568300 - Pojištění

### **Účtová třída 6 - Výnosy**

Účtové skupiny:

602101 - Úklidové služby

602102 - Správa domu

602103 - Domovník

602200 - Tržby spojené s provozními náklady

602300 - Tržby spojené s topnými náklady

649100 - Zúčtování dlouhodobých záloh

662100 - Úroky z bankovního účtu

### **Účtová třída 9 - Vlastní jmění, fondy, výsledek hospodaření, rezervy, dlouhodobé úvěry a zápůjčky, závěrkové a podrozvahové účty**

Účtové skupiny:

930100 – Výsledek hospodaření

955100 - Dlouhodobé zálohy